



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

08.10.2019

№ 226

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

| | |
|--|--|
| Председатель Комиссии | Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Секретарь Комиссии | Тикунова Дарина Владимировна – начальник сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге | Афанасьева Наталья Александровна – главный специалист юридического отдела |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков | Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» |
| Представитель саморегулируемой организации оценщиков | Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» |

| | |
|--|---|
| Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке | Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА» |
| Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга | Ханьков Александр Леонидович – заместитель начальника Управления городского кадастра и мониторинга земель – начальник отдела мониторинга и анализа распределения земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга | Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга |
| Заявитель | Общество с ограниченной ответственностью «МАКСИДОМ» |
| Полное наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью «МАКСИДОМ» |
| Сокращенное наименование юридического лица | ООО «МАКСИДОМ» |
| ОГРН | 027802508161 |
| Место нахождения юридического лица | ул. Фаворского, д. 12, Санкт-Петербург, 195220 |
| Представитель заявителя | Дризовская Юлия Александровна – представитель ООО «МАКСИДОМ» по доверенности от 24.04.2019 № 53 |
| Представитель оценочной организации, выполнивший отчет об определении рыночной стоимости | Жданова Ольга Андреевна |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 78:14:0007517:28 |
| Адрес и (или) место нахождения объекта | г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 131, литера Е |

| | |
|---|---|
| недвижимости | |
| Вид объекта недвижимости | земельный участок |
| Кадастровая стоимость, руб. | 244902942.18 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 16226.26 |
| Основания подачи заявления об оспаривании | Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости |
| Документы, предоставленные заявителем | Выписка из ЕГРН от 23.09.2019 № 78/201/19-629541, Свидетельство о государственной регистрации права от 28.07.2005 № 78-АА 329935 |
| Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости | От 23.09.2019 № 24-1-н/19 |
| Дата определения рыночной стоимости | 01.01.2018 |
| Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости | В рамках рассмотрения застройки земельного участка как условно свободного, предназначенного для использования в соответствии с видом его фактического использования исходя из максимально допустимых параметров строительства в качестве нового строительства выбран торговый комплекс с классом конструктивной системы КС-1, что не соответствует ни существующему зданию (КС-4), ни современным тенденциям рынка торговой недвижимости, для которого наиболее характерным является КС-6. Обоснование отсутствует. Полученный результат удельной стоимости строительства в размере 73 534 руб./кв. м не проанализирован на соответствие рыночным данным и представляется завышенным. Сведения об ориентировочной стоимости строительства на стр. 92 Отчета, приведенные из |

источника 2005 в долларовом выражении, являются неактуальными. Допущена ошибка в расчете строительного объема в размере 164 491 куб. м (стр. 119). На стр. 129 отчета оценщик без какого-либо обоснования принимает затраты на проектно-изыскательские работы (далее – ПИР) на уровне 4%. В ходе устранения замечаний к предыдущей версии отчета, были произведены некоторые замены аналогов, причем удалены дорогие аналоги (с арендными ставками 1000 руб./кв. м и 1350 руб./кв. м), а добавлен более дешевый (750 руб./кв. м). Таким образом, диапазон рыночной стоимости выборки изменился с 1 000 – 1 350 руб./кв. м на 750-1 060 руб./кв. м. Добавленный объект-аналог со ставкой аренды 750 руб./кв. м расположен на улице Рощинская, при этом, в объявлении на стр. 213 отчета точное местоположение аналога не указано. Указано лишь, что помещение расположено на первом этаже административного здания. Рощинская улица имеет протяженность более 1,5 км от Московского пр. до Витебского пр. Большая часть улицы застроена объектами производственно-складского назначения и предприятиями автосервиса. Отсутствие сведений о точном местоположении аналога не позволяет установить его схожесть с объектом оценки по фактору местоположения. В отчете не изложена вся существенная информация об объектах-аналогах (нарушение п. 5 ФСО № 3), что не позволяет точно идентифицировать аналоги и судить об их сопоставимости с объектом оценки (см. пп. 6, 7 замечаний). Не устранено замечание в отношении подбора аналогов из другого сегмента рынка (нарушено требование п. 22 (б) ФСО № 7). Среди 4-х аналогов лишь об одном (аналог №2, Московское шоссе, д.7)

известно, что помещение расположено в торговом центре (ТЦ «Торговый Двор»). В условиях недостаточности информации (п. 4 замечаний), имеются основания полагать, что остальные объекты-аналоги из сегмента стрит-ритейла (аналог №4, Московский пр., 222), помещений в бизнес-центрах (аналог № 3). Данные сегменты рынка имеют отличное от сегмента помещений в торговых центрах ценообразование. Необоснованно отсутствует корректировка на местоположение (нарушено требование п. 22д ФСО № 7 о необходимости выявить различия аналогов по ценообразующим факторам). Информация о местоположении объектов-аналогов не подтверждена, противоречива и может вводить в заблуждения пользователя отчета (нарушение п. 5 ФСО № 3). Учитывая, что объект оценки расположен на Московском проспекте – одном из основных торговых коридоров Санкт-Петербурга, то сопоставимым по местоположению можно считать только аналог №4 (Московский пр., 222). Несмотря на то, что оценщик описывает три аналога из четырех (№№ 1, 3, 4) как расположенные вдоль Московского проспекта лишь с разницей в первой или второй линии застройки, только упомянутый аналог №4 соответствует данному описанию. Местоположение двух других аналогов, либо не соответствует присвоенной характеристике, либо не определено. В отношении аналога №2, расположенного вдоль Московского шоссе, отсутствует какое-либо обоснование признания сопоставимым его местоположения с расположением объекта оценки – вдоль одного из основных торговых коридоров – Московского проспекта. Расчет вносимых корректировок в рамках определения арендной ставки

| | |
|--|--|
| | <p>проведен по данным источника информации (портал «Стат-Риэлт»), содержащего сведения, полученные на других рынках, следовательно, иллюстрирует общее состояние рынков недвижимости в целом по всей стране и не учитывает в полной мере характеристики и специфику рынка земельных участков именно в Санкт-Петербурге. Возможность применения используемых источников информации для рынка Санкт-Петербурга в отчете не проанализирована. Доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты. Анализа примененных значений на соответствие рыночным данным оценщиком в разделе 8 отчета «Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость» представлено не было (нарушение п. 13 ФСО № 3). Расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта не соответствует представленной формуле расчета (стр. 174) в части вычитания значения 3 из срока экономической жизни объекта (50 лет) (стр. 123 отчета). Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) определена в размере 94%, исходя из чего на долю земли приходится 6%, что не подтверждено рыночными данными</p> |
| Рыночная стоимость, руб. | 148300000.00 |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 9825.75 |
| Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, % | 39.45% |
| Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии | Отсутствует |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Результат голосования | За –0; Против – 4 (Кононевская К.А., Афанасьева Н.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.) |
| Решение, принятое членами Комиссии | Отклонить заявление |

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская